



Protokollsutdrag

| | |
|----------------------|---------------------------|
| Sammanträdestid | 2022-06-07 kl 13:00-15:05 |
| Plats | Sessionssalen, stadshuset |
| Utses att justera | Helena Nanne |
| Justeringen | 2022-06-17 |
| Protokollet omfattar | §224 |

| | | | |
|----------------------|-------------|----------------|-------|
| Underskrifter | Sekreterare | | |
| | | Pernilla Mesch | |
| | Ordförande | | |
| | | Roko Kursar | |
| | Justerande | | |
| | | Helena Nanne | |

Beslutande ledamöter

Roko Kursar (L) (1:e vice ordförande)
Helena Nanne (M) (2:e vice ordförande)
Andréas Schönström (S)
Rose-Marie Carlsson (S)
Mubarik Mohamed Abdirahman (S)
Stefana Hoti (MP)
Emma-Lina Johansson (V)
Håkan Fäldt (M)
John Roslund (M)
Anton Sauer (C)
Magnus Olsson (SD)
Anders Olin (SD)
Anders Rubin (S) ersätter Katrin Stjernfeldt Jammeh (S) (Ordförande)

Ej tjänstgörande ersättare

Nils Anders Nilsson (S)
Frida Trollmyr (S)
Sara Wettergren (L)
Janne Grönholm (MP)
Anders Skans (V)
John Eklöf (M)
Tony Rahm (M)
Josefin Anselmsson Borg (M)
Martin Molin (C)
Nima Gholam Ali Pour (SD)
Rickard Åhman Persson (SD)

Övriga närvarande

Carina Nilsson (S) (Kommunfullmäktiges ordförande)
Simon Christander (L) (Kommunalråd)
Andreas Norbrant (Stadsdirektör)
Pernilla Mesch (Sekreterare)
Tomas Barring (Chefsjurist)
Magdalena Bondeson (Sektionschef)
Julia Campbell (Nämndsekreterare)
Martin Ljungberg (Nämndsekreterare)
Per-Erik Ebbeståhl (Avdelningschef)
Niklas Sjöqvist (Presschef)
Johanna Juhlin (HR-direktör)
Ann Andersson (Budgetchef)
Anna Westerling (Ekonomidirektör)
Jonas Rosenkvist (Avdelningschef)
Micael Nord (Näringslivsdirektör)
Mats Holmström (Kommunikationsdirektör)
Claes Ramel (Finanschef)

§ 224 Hyresavtal för Malmö idrottsgymnasium inom fastigheten Innerstaden 9:245
STK-2022-651

Sammanfattning

Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden har inkommit med en begäran om godkännande att teckna hyresavtal med MFF Event AB för utökade lokaler för Malmö Idrottsgymnasium i Eleda stadion på Stadionområdet. Förslaget innebär att avtalet för verksamhetens befintliga lokaler förlängs och utökas med bland annat tre klassrum och ett lärararbetsrum. Detta möjliggör att skolan kan ta emot upp till 96 fler elever framöver. Avtalsförslaget innebär en årlig hyreskostnad på 6,3 mnkr med en löptid från 2022 till 2029.

Beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. Kommunstyrelsen godkänner att gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden tecknar hyresavtal med MFF Event AB avseende lokaler för Malmö Idrottsgymnasium på Eric Perssons väg 41 inom fastigheten Innerstaden 9:245 på Stadionområdet i Malmö med avtalstid 2022-07-01 till 2029-06-30.

Beslutet skickas till

Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden
Servicenämnden

Beslutsunderlag

- Förslag till beslut KSAU 220530 §350
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 220530 Hyresavtal för Malmö idrottsgymnasium inom fastigheten Innerstaden 9:245
- Ansvarsfördelning - Malmö Idrottsgymnasium inom fastigheten Innerstaden 9245
- Bilaga 1 - Översiktsritning
- Bilaga 2 - Ritning plan 2 - klassrum
- Bilaga 2 - Ritning plan 2 - kontor
- Bilaga 3 - Indexklausul
- Bilaga 4 - Prislista larmutryckning
- Hyresavtal för lokal
- Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden beslut 220429 § 60
- Tjänsteskrivelse från Gymnasie- och vuxenutbildningsförvaltningen
- Yttrande från serviceförvaltningen



Datum
2022-05-12
Vår referens
Mikael Kylsäter
Strateg
mikael.kylsater@malmo.se

Tjänsteskrivelse

Hyresavtal för Malmö idrottsgymnasium inom fastigheten Innerstaden 9:245 STK-2022-651

Sammanfattning

Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden har inkommit med en begäran om godkännande att teckna hyresavtal med MFF Event AB för utökade lokaler för Malmö Idrottsgymnasium i Eleda stadion på Stadionområdet. Förslaget innebär att avtalet för verksamhetens befintliga lokaler förlängs och utökas med bland annat tre klassrum och ett lärararbetsrum. Detta möjliggör att skolan kan ta emot upp till 96 fler elever framöver. Avtalsförslaget innebär en årlig hyreskostnad på 6,3 mnkr med en löptid från 2022 till 2029.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

1. Kommunstyrelsen godkänner att gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden tecknar hyresavtal med MFF Event AB avseende lokaler för Malmö Idrottsgymnasium på Eric Perssons väg 41 inom fastigheten Innerstaden 9:245 på Stadionområdet i Malmö med avtalstid 2022-07-01 till 2029-06-30.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse från Gymnasie- och vuxenutbildningsförvaltningen
- Yttrande från serviceförvaltningen
- Ansvarsfördelning - Malmö Idrottsgymnasium inom fastigheten Innerstaden 9245
- Bilaga 4 - Prislista larmutryckning
- Bilaga 3 - Indexklausul
- Bilaga 2 - Ritning plan 2 - klassrum
- Bilaga 2 - Ritning plan 2 - kontor
- Bilaga 1 - Översiktsritning
- Hyresavtal för lokal
- Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden beslut 220429 § 60
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 220530 Hyresavtal för Malmö idrottsgymnasium inom fastigheten Innerstaden 9:245

Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2022-05-30

Kommunstyrelsen 2022-06-07

Beslutet skickas till

Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden
Servicenämnden

Ärendet**Bakgrund**

Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden har inkommit med en begäran om godkännande att teckna hyresavtal avseende utökade lokaler för Malmö Idrottsgymnasium i Eleda stadion på Stadionområdet. Enligt Malmö stads ekonomiska riktlinjer för nämnderna, som är en del av kommunfullmäktiges budgetdokument, ska berörd nämnd inhämta kommunstyrelsens tillstånd vid extern förhyrning av lokal, om hyreskostnaden under kontraktstiden överstiger 15 miljoner kronor. Med extern förhyrning menas all förhyrning som inte sker från annan nämnd i kommunen.

Framtida behov av platser inom gymnasieskolan i Malmö

Enligt Malmö stads senaste befolkningsprognos som behandlades av kommunstyrelsen i maj 2022 (STK-2021-1640) förväntas antalet ungdomar i åldern 16–19 år öka med 4 400 personer fram till 2032. Då detta är en relativt liten åldersgrupp idag motsvarar denna ökning en tillväxt med drygt 30 procent av antalet 16–19-åringar fram till 2032. Mer än fyra femtedelar av ökningen förväntas ske fram till 2027.

Behovet av utbildningsplatser i den kommunala gymnasieskolan påverkas dock inte enbart av antalet 16–19-åringar i Malmö. Befolkningsutvecklingen i Malmös grannkommuner, andel behöriga elever från grundskolan, nyetablering av fristående skolor samt andel elever som väljer kommunala respektive fristående skolor är andra faktorer som har stor påverkan på efterfrågan på kommunala utbildningsplatser och därmed på lokalplaneringen.

I sin senaste lokalbehovsplan (som baseras på fjolårets befolkningsprognos) gör gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden en scenarionanalys över hur antalet elever i den kommunala gymnasieskolan kan förväntas utvecklas fram till 2031. Analysen tar sin utgångspunkt i den förväntade ökningen av antalet 16-åringar i Malmö och grannkommunerna (med antagandet att varje elev går tre år i gymnasieskolan). I dagsläget går ca 50 procent av gymnasieeleverna i Malmö i kommunala skolor. Om den fördelningen bibehålls förväntas antalet elever i den kommunala gymnasieskolan öka med knappt 1 500 fram till 2031 enligt nämndens analys. Utifrån scenarionanalysen gör gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden bedömningen att den förväntade elevökningen inte ryms inom befintligt lokalbestånd även om nuvarande lokalkapacitet nyttjas optimalt.

Föreslagen utökning av lokaler för Malmö idrottsgymnasium i Eleda stadion

Malmö Idrottsgymnasium erbjuder gymnasieutbildning inom högskoleförberedande program, yrkesprogram och individuellt program samt utbildning inom gymnasiesärskolan. Skolan har en tydlig idrottsprofil som ger eleverna möjlighet att utöva ett stort antal idrotter utöver sin teoretiska utbildning. Skolans lokaler i Eleda stadion på Stadionområdet ger goda förutsättningar för idrottsintresserade elever att utveckla sina färdigheter i respektive idrott i kombination med gymnasiestudier. Idag går drygt 450 elever på skolan.

Den föreslagna förlängningen och utökningen av hyresavtalet med MFF Event AB innebär att skolan får tillgång till tre nya klassrum, ett nytt lärararbetsrum och ytterligare uppehållsytor för eleverna. Det innebär att skolan kan erbjuda upp till 96 fler utbildningsplatser beroende på vilka program som skolan utökar med.

Denna förlängning och utökning tas upp i gymnasie- och vuxenutbildningsnämndens senaste lokalbehovsplan som beslutades av nämnden under hösten 2021.

Avtalsvillkor och lokalkostnad

Förslaget till nytt hyresavtal innebär att avtalstiden förlängs med fem år till 2029-06-30. Detta avtal kommer att ersätta befintligt avtal för verksamhetens lokaler i Eleda stadion. Lokalytan utökas från 3 325 till 3 765 kvadratmeter lokalarea (LOA), en ökning med 440 kvadratmeter. Hyreskostnaden justeras från 1 561 kr till 1 673 kr per kvadratmeter LOA per år. Den totala hyreskostnaden under avtalstiden blir 44 mnkr beräknat på hyresnivån det första avtalsåret. Nuvarande avtal har indexreglerats med 100 procent av hyreskostnaden, det nya avtalsförslaget har 95 procent indexreglering. Värme och VA ingår i hyran, medan kostnader för el tillkommer.

I tabellen nedan visas villkoren för det befintliga avtalet och avtalsförslaget om förlängning- och utökning.

| Avtal | Avtalstid | Hyreskostnad | LOA (m²) | Kr/LOA (m²) |
|------------------|----------------------------|---------------------|----------------------------|-------------------------------|
| Avtalsförslag | 2022-07-01 - 2029-06-30 | 6 298 850 kr | 3 765 | 1 673 kr |
| Befintligt avtal | 2009-06-15 - 2024-06-30 | 5 191 257 kr | 3 325 | 1 561 kr |

Serviceförvaltningens lokalprocessenhet (LOPE) har yttrat sig över avtalsförslaget och tillstyrker förhyrningen.

Stadskontorets bedömning

Stadskontoret delar gymnasie- och vuxenutbildningsnämndens bedömning om att antalet platser i den kommunala gymnasieskolan behöver utökas för att möta den förväntade efterfrågan till följd av att antalet ungdomar i gymnasieåldern ökar. Utökningen av antalet utbildningsplatser på Malmö Idrottsgymnasium är därmed ett välbehövligt, om än begränsat, tillskott till antalet utbildningsplatser i staden.

LOPE anger i sitt yttrande över avtalsförslaget att man inte deltagit i hyresförhandlingen. I sin roll som stadens lokalförsörjare har servicenämnden enligt sitt reglemente bland annat i uppdrag att agera som biträde till beställande nämnd i hyresförhandlingar gentemot extern fastighetsägare. Detta är viktigt för att staden ska agera enhetligt och professionellt gentemot den externa fastighetsmarknaden. Därför är det önskvärt att serviceförvaltningen deltar i hyresförhandlingar med externa fastighetsägare. Detta är något som stadskontoret kommer att verka för att säkerställa i den fortsatta utvecklingen av lokalförsörjningsarbetet i Malmö stad.

Hyreskostnaden i detta avtalsförslag ligger i nivå med genomsnittet för de utbildningslokaler gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden hyr in från externa hyresgäster och hyreskostnaden per elev på Malmö Idrottsgymnasium kommer endast att öka marginellt efter denna utökning.

Utifrån ovanstående bedömer stadskontoret att det finns ett behov av utökade lokaler för att tillgodose en ökad efterfrågan på utbildningsplatser samt att hyreskostnaden och avtalsvillkoren är rimliga. Därmed föreslår stadskontoret att kommunstyrelsen godkänner att gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden tecknar hyresavtal enligt bifogat förslag.

Ansvariga

Anna Westerling Ekonomidirektör

Magdalena Bondeson Sektionschef

Andreas Norbrant Stadsdirektör